

Office Market Watch





[オフィスマーケットウォッチ 2020 Vol.1]

CONTENTS

Market Review 02

| | |
|------------------------------------|----|
| 東京賃貸オフィスマーケット | 03 |
| — 東京オフィスマーケット 2020年春 — 長期的傾向 | 04 |
| — 東京オフィスマーケット 2020年春 — 最近の動き | 05 |
| 東京オフィスエリア最新オフィスビル | 06 |
| 大阪賃貸オフィスマーケット | 07 |
| — 大阪オフィスマーケット 2020年春 — 長期的傾向 | 08 |
| — 大阪オフィスマーケット 2020年春 — 最近の動き | 09 |
| 大阪オフィスエリア最新オフィスビル | 10 |

Topics 「働き方改革とオフィスニーズ」

| | |
|---|-------|
| 働き方改革と賃貸オフィスマーケット | 11 |
| シェアオフィス・コワーキングスペースの動向 | 12 |
| 東京23区のオフィスニーズ動向 | 13 |
| 企業の働き方改革の取り組み状況 | 14 |
| オフィス事例：竹中工務店東京本店オフィス／SBテクノロジー本社オフィス／ 日鉄興和不動産本社オフィス | 15-16 |
| 東京23区のフレキシブルオフィス市場動向／ 新型コロナウイルスの感染拡大とテレワークの利用 | 17 |
| テレワーク利用実態 | 18 |
| 仕事のリモート化が進む将来、オフィスが果たす機能とは？ | 19 |
| テレワークの課題とITツール | 20-22 |
| オフィスの再定義 | 23-26 |
| おわりに | 26 |



Market Review

- 東京ビジネス地区の平均空室率が
2カ月連続で上昇
- 大阪ビジネス地区の平均空室率は
前月比横ばいで推移

(2020年04月時点)

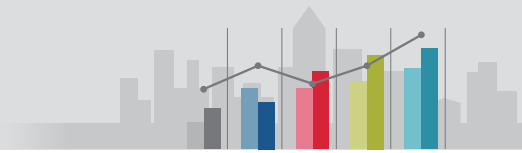
東京賃貸オフィスマーケット

東京ビジネス地区（都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）の賃貸オフィスマーケットは過去最低水準の空室率が続き、募集賃料は6年にわたって上昇が続いている。2018年以降、都心で大規模再開発の竣工が相次ぎ大量のオフィスビルが供給されることで、空室が急増するとの見方もあったが、景気の回復基調を背景にした企業の業容・人員拡大、立地改善などのニーズによるオフィスの移転・増床の動きが強かったことで市場の活況が続いた。また、働き方改革や人材確保のための魅力的なオフィスづくりがオフィスのあり方に変化をもたらす中、シェアオフィスの普及などがオフィス不足を加速させた。



足もとでは新型コロナウイルスの感染拡大で、オフィス移転に関する諸活動や新築ビルの竣工・入居時期などの遅れ・延期といった直接的な影響に加え、インバウンド関連業界の業況悪化や経済・社会活動の減速・縮小で広範な産業に影響が出始めており、雇用が減少する事態となればオフィス需要に影響を及ぼす可能性がある。また、東京オリンピック・パラリンピックの延期に関連して、組織委員会が入居するオフィスの賃貸借契約が当初の予定通りに切れることで、退出を余儀なくされ、オフィスビル不足の中、急遽移転先を探すという混乱が生じており、五輪向けに業容を拡大していたような企業などでも同じようなことが起こる可能性があり、オフィス賃貸市場への様々な影響が考えられる。

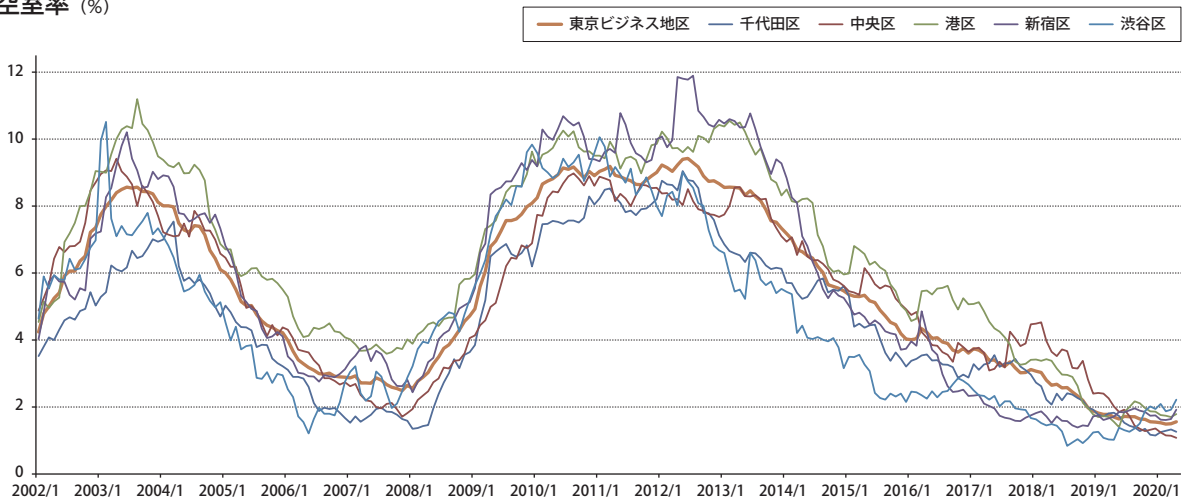
TOKYO



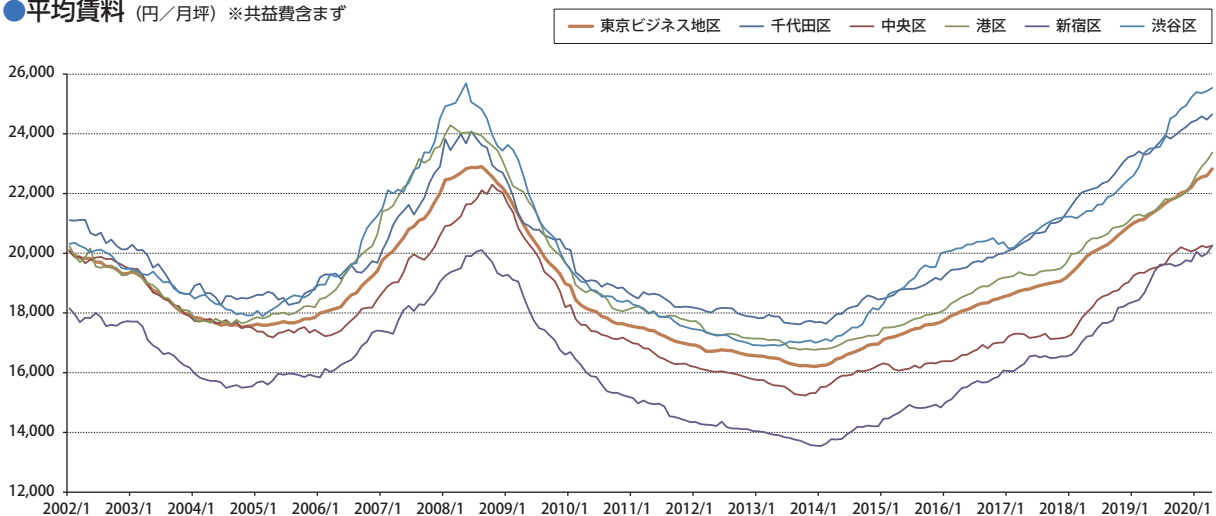
— 東京オフィスマーケット2020年春 — 長期的傾向

- 東京ビジネス地区の空室率は2018年11月以降、1%台となり、2006～2008年のファンドバブル期を下回る。東京ビジネス地区を構成する都心5区はある程度の空室率の散らばりをもって推移してきたが、2019年後半から差が縮小し1～2%に収斂してきている。
- 同平均募集賃料は2014年より上昇傾向が続き、千代田区と新宿区ではファンドバブル期の水準を超えた。

● 空室率 (%)



● 平均賃料 (円/月坪) ※共益費含まず



出所：三鬼商事株式会社

— 東京オフィスマーケット2020年春 — 最近の動き

- 東京ビジネス地区の4月時点の空室率は1.56%、前月比0.06ポイント上昇。2月に過去最低水準を記録した後、2ヵ月連続で上昇している。新型コロナウイルスによるオフィスビル市況への影響は4月時点では顕在化していないが、成約に向けてのテナントの動きは全国的に停滞の様子が見られることから、今後の市況の動向が注視される。
- 東京ビジネス地区の4月時点の平均賃料は22,820円。前月比1.00%(226円)、前年同月比7.24%(1,541円) 上昇。平均賃料の上昇は76ヵ月連続となり、5地区すべてで前月比で上昇した。

●空室率

| 空室率 (%) (前月との差) | 2019 | | | | | | | | | | | | 2020 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 東京 ビジネス地区 | 1.82 | 1.78 | 1.78 | 1.70 | 1.64 | 1.72 | 1.71 | 1.71 | 1.64 | 1.63 | 1.56 | 1.55 | 1.53 | 1.49 | 1.50 | 1.56 | -0.06 | -0.04 | +0.00 | -0.08 | -0.06 | +0.08 | -0.01 | +0.00 | -0.07 | -0.01 | -0.07 | -0.01 | -0.02 | -0.04 | +0.01 | +0.06 |
| 千代田区 | 1.77 | 1.72 | 1.81 | 1.83 | 1.73 | 1.53 | 1.44 | 1.39 | 1.28 | 1.35 | 1.17 | 1.15 | 1.25 | 1.29 | 1.33 | 1.26 | -0.15 | -0.05 | +0.09 | +0.02 | -0.10 | -0.20 | -0.09 | -0.05 | -0.11 | +0.07 | -0.18 | -0.02 | +0.10 | +0.04 | +0.04 | -0.07 |
| 中央区 | 2.42 | 2.40 | 2.26 | 2.02 | 1.85 | 1.92 | 1.73 | 1.44 | 1.35 | 1.28 | 1.32 | 1.36 | 1.24 | 1.15 | 1.14 | 1.08 | +0.02 | -0.02 | -0.14 | -0.24 | -0.17 | +0.07 | -0.19 | -0.29 | -0.09 | -0.07 | +0.04 | +0.04 | -0.12 | -0.09 | -0.01 | -0.06 |
| 港区 | 1.70 | 1.73 | 1.70 | 1.56 | 1.40 | 1.85 | 2.00 | 2.17 | 2.11 | 1.97 | 1.87 | 1.86 | 1.76 | 1.74 | 1.70 | 1.79 | -0.08 | +0.03 | -0.03 | -0.14 | -0.16 | +0.45 | +0.15 | +0.17 | -0.06 | -0.14 | -0.10 | -0.01 | -0.10 | -0.02 | -0.04 | +0.09 |
| 新宿区 | 1.75 | 1.61 | 1.66 | 1.71 | 1.85 | 1.84 | 1.90 | 1.96 | 1.89 | 1.85 | 1.74 | 1.75 | 1.62 | 1.61 | 1.64 | 1.92 | +0.03 | -0.14 | +0.05 | +0.05 | +0.14 | -0.01 | +0.06 | +0.06 | -0.07 | -0.04 | -0.11 | +0.01 | -0.13 | -0.01 | +0.03 | +0.28 |
| 渋谷区 | 1.26 | 1.08 | 1.03 | 1.02 | 1.38 | 1.31 | 1.26 | 1.36 | 1.51 | 1.88 | 2.02 | 1.94 | 2.09 | 1.87 | 1.92 | 2.22 | +0.02 | -0.18 | -0.05 | -0.01 | +0.36 | -0.07 | -0.05 | +0.10 | +0.15 | +0.37 | +0.14 | -0.08 | +0.15 | -0.22 | +0.05 | +0.30 |

●平均賃料 (共益費含まず)

| 平均賃料 (円/坪) (前月との差) | 2019 | | | | | | | | | | | | 2020 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 東京 ビジネス地区 | 21,010 | 21,101 | 21,134 | 21,279 | 21,396 | 21,518 | 21,665 | 21,784 | 21,855 | 22,010 | 22,066 | 22,206 | 22,448 | 22,548 | 22,594 | 22,820 | +123 | +91 | +33 | +145 | +117 | +122 | +147 | +119 | +71 | +155 | +56 | +140 | +242 | +100 | +46 | +226 |
| 千代田区 | 23,267 | 23,411 | 23,296 | 23,342 | 23,542 | 23,719 | 23,941 | 23,832 | 23,954 | 24,102 | 24,227 | 24,384 | 24,451 | 24,580 | 24,470 | 24,646 | +47 | +144 | -115 | +46 | +200 | +177 | +222 | -109 | +122 | +148 | +125 | +157 | +67 | +129 | -110 | +176 |
| 中央区 | 19,254 | 19,345 | 19,340 | 19,455 | 19,508 | 19,564 | 19,640 | 19,906 | 20,038 | 20,198 | 20,124 | 20,056 | 20,133 | 20,244 | 20,196 | 20,258 | +222 | +91 | -5 | +115 | +53 | +56 | +76 | +266 | +132 | +160 | -74 | -68 | +77 | +111 | -48 | +62 |
| 港区 | 21,246 | 21,296 | 21,235 | 21,348 | 21,406 | 21,600 | 21,805 | 21,794 | 21,835 | 21,917 | 22,031 | 22,293 | 22,635 | 22,891 | 23,090 | 23,364 | +188 | +50 | -61 | +113 | +58 | +194 | +205 | -11 | +41 | +82 | +114 | +262 | +342 | +256 | +199 | +274 |
| 新宿区 | 18,376 | 18,437 | 18,661 | 19,024 | 19,404 | 19,615 | 19,620 | 19,641 | 19,563 | 19,629 | 19,767 | 19,716 | 20,044 | 19,890 | 19,986 | 20,257 | +60 | +61 | +224 | +363 | +380 | +211 | +5 | +21 | -78 | +66 | +138 | -51 | +328 | -154 | +96 | +271 |
| 渋谷区 | 22,607 | 22,890 | 23,358 | 23,500 | 23,520 | 23,563 | 23,862 | 24,509 | 24,607 | 24,830 | 24,942 | 25,213 | 25,391 | 25,358 | 25,425 | 25,531 | +139 | +283 | +468 | +142 | +20 | +43 | +299 | +647 | +98 | +223 | +112 | +271 | +178 | -33 | +67 | +106 |

出所：三鬼商事株式会社

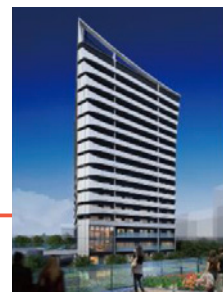
東京オフィスエリア 最新オフィスビル

東京ポートシティ竹芝

■ 本計画は、東京都の「都市再生ステップアップ・プロジェクト」の一つとして行われるもので、国家戦略特別区域計画の特定事業における整備方針に基づき、オフィスタワーとレジデンスタワーから成る総延床面積約 20万㎡の複合再開発を進め、新たな国際ビジネス拠点を創出。



オフィスタワー (A街区)



レジデンスタワー (B街区)

開発地区概要

| | |
|------|------------------------------------|
| 名称 | 東京ポートシティ竹芝 |
| 事業主体 | 株式会社アルベログランデ (東急不動産と鹿島建設が設立した事業会社) |
| 所在地 | 東京都港区海岸一丁目20番9号ほか (地番) |
| 最寄駅 | ゆりかもめ「竹芝」駅 JR・東京モノレール「浜松町」駅 |
| 敷地面積 | 約15,590㎡ |
| 延床面積 | 約201,159㎡ |
| 開業 | 2020年 (予定) |

オフィスタワー (A街区) の概要

| | |
|------|------------------------|
| 用途 | 事務所、展示場、集会場、飲食店、物販店舗 他 |
| 敷地面積 | 約12,156㎡ |
| 延床面積 | 約181,777㎡ |
| 建物規模 | 地上40階、地下2階 高さ約208m |

レジデンスタワー (B街区) の概要

| | |
|------|---|
| 用途 | 共同住宅 (一般賃貸住宅、サービスアパートメント、シェアハウス)、店舗、保育所 他 |
| 敷地面積 | 約3,434㎡ |
| 延床面積 | 約19,382㎡ |
| 建物規模 | 地上18階 高さ約60m |

出所：東急不動産株式会社、鹿島建設株式会社プレスリリース

大阪賃貸オフィスマーケット

大阪中心部の賃貸オフィスマーケットも東京と同様に、過去最低水準の空室率と賃料が上昇基調の局面にある。オフィスビルの新規供給は2014年以降限定的で低水準であることに加え、都心部では築古ビルがマンションやホテルなど他用途ビルに建替えられるケースも多く、賃貸可能面積（総供給面積）が頭打ち～減少となり、築浅オフィスビルの希少性が高い。今年以降、「オービック御堂筋ビル」や「新サンケイビル建替えプロジェクト」が竣工し、2022年には「大阪梅田ツインタワーズ・サウス」が完成するなど、その後も大規模開発が控えていることで市況に変化が現れる可能性がある。



「商都大阪」は卸・小売業の集積が高く、また近年は多くのホテルが建設されるなど観光都市としてインバウンド拡大の恩恵に浴してきたが、新型コロナウイルスの感染拡大によってこれら集客型の産業が先んじて大きなダメージを受け、その他の産業への波及もみられる。企業業績の悪化や雇用縮小などでオフィス需要にマイナスの影響が出る可能性がある。



2025年には大阪万博の開催が予定されており、足もとの危機を脱した後の市場の回復、さらには成長も期待される。

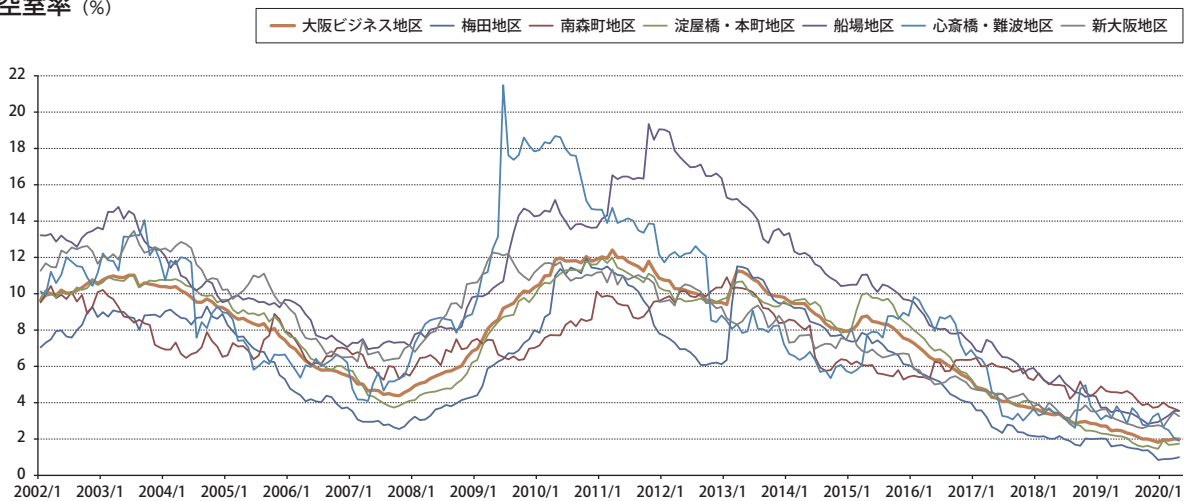
OSAKA



— 大阪オフィスマーケット2020年春 — 長期的傾向

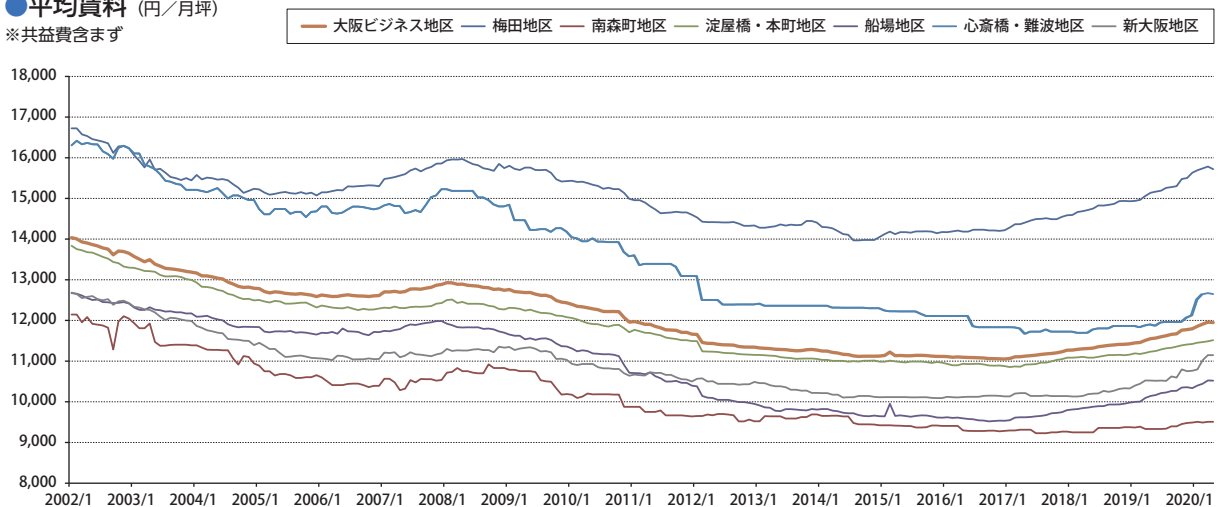
- 大阪ビジネス地区の空室率は過去最低水準にあり、梅田地区や淀屋橋・本町地区を中心に需給がひっ迫した状況にある。
- 同平均募集賃料は梅田地区や船場地区では2017年から緩やかに上昇が始まり、賃料は上昇基調にある。梅田地区はファンドバブル期の水準の98%超まで上昇し、同じく大阪ビジネス地区全体では92%超の水準まで回復した。

● 空室率 (%)



● 平均賃料 (円/月坪)

※共益費含まず



出所：三鬼商事株式会社

— 大阪オフィスマーケット2020年春 — 最近の動き

- 大阪ビジネス地区の4月時点の平均空室率は2.00%、前月比横ばいであった。梅田地区と淀屋橋・本町地区、船場地区で小幅ながら上昇が続いている。東京と同様に新型コロナウイルスによるオフィスビル市況への影響は4月時点では顕在化していないが、今後の市況の動向が注視される。
- 大阪ビジネス地区の4月時点の平均賃料は11,947円、前月比0.08%(10円)とわずかながら下落した。平均賃料の下落は40か月ぶりであった。地区別では淀屋橋・本町地区のみ上昇し、南森町地区と新大阪地区は横ばい、他の地区は下落した。

●空室率

| 空室率 (%) (前月との差) | 2019 | | | | | | | | | | | | 2020 | | | |
|--------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 大阪ビジネス地区 | 2.72 | 2.71 | 2.45 | 2.49 | 2.45 | 2.33 | 2.26 | 2.13 | 2.00 | 2.00 | 1.91 | 1.82 | 1.96 | 1.94 | 2.00 | 2.00 |
| | -0.11 | -0.01 | -0.26 | +0.04 | -0.04 | -0.12 | -0.07 | -0.13 | -0.13 | +0.00 | -0.09 | -0.09 | +0.14 | -0.02 | +0.06 | +0.00 |
| 梅田地区 | 2.03 | 2.01 | 1.59 | 1.64 | 1.67 | 1.55 | 1.49 | 1.46 | 1.37 | 1.38 | 1.15 | 0.85 | 0.89 | 0.90 | 0.93 | 1.00 |
| | +0.02 | -0.02 | -0.42 | +0.05 | +0.03 | -0.12 | -0.06 | -0.03 | -0.09 | +0.01 | -0.23 | -0.30 | +0.04 | +0.01 | +0.03 | +0.07 |
| 南森町地区 | 4.90 | 4.64 | 4.58 | 4.57 | 4.53 | 4.64 | 4.46 | 4.13 | 3.86 | 3.94 | 3.72 | 3.77 | 4.01 | 3.78 | 3.68 | 3.55 |
| | +0.33 | -0.26 | -0.06 | -0.01 | -0.04 | +0.11 | -0.18 | -0.33 | -0.27 | +0.08 | -0.22 | +0.05 | +0.24 | -0.23 | -0.10 | -0.13 |
| 淀屋橋・本町地区 | 2.30 | 2.28 | 2.22 | 2.17 | 2.14 | 2.05 | 1.81 | 1.65 | 1.57 | 1.63 | 1.53 | 1.46 | 1.93 | 1.68 | 1.70 | 1.74 |
| | -0.11 | -0.02 | -0.06 | -0.05 | -0.03 | -0.09 | -0.24 | -0.16 | -0.08 | +0.06 | -0.10 | -0.07 | +0.47 | -0.25 | +0.02 | +0.04 |
| 船場地区 | 3.72 | 3.73 | 3.47 | 3.57 | 3.51 | 3.44 | 3.39 | 3.22 | 3.04 | 2.83 | 2.89 | 2.94 | 3.11 | 3.29 | 3.54 | 3.55 |
| | -0.62 | +0.01 | -0.26 | +0.10 | -0.06 | -0.07 | -0.05 | -0.17 | -0.18 | -0.21 | +0.06 | +0.05 | +0.17 | +0.18 | +0.25 | +0.01 |
| 心齋橋・難波地区 | 3.08 | 3.30 | 3.14 | 3.80 | 3.42 | 2.85 | 3.71 | 3.41 | 2.78 | 2.74 | 3.23 | 3.41 | 2.63 | 2.48 | 2.07 | 1.90 |
| | -0.38 | +0.22 | -0.16 | +0.66 | -0.38 | -0.57 | +0.86 | -0.30 | -0.63 | -0.04 | +0.49 | +0.18 | -0.78 | -0.15 | -0.41 | -0.17 |
| 新大阪地区 | 3.62 | 3.64 | 3.20 | 3.07 | 2.96 | 2.84 | 2.77 | 2.65 | 2.60 | 2.70 | 2.71 | 2.76 | 2.68 | 3.10 | 3.46 | 3.25 |
| | +0.12 | +0.02 | -0.44 | -0.13 | -0.11 | -0.12 | -0.07 | -0.12 | -0.05 | +0.10 | +0.01 | +0.05 | -0.08 | +0.42 | +0.36 | -0.21 |

●平均賃料 (共益費含まず)

| 空室率 (%) (前月との差) | 2019 | | | | | | | | | | | | 2020 | | | |
|--------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 大阪ビジネス地区 | 11,446 | 11,457 | 11,510 | 11,551 | 11,565 | 11,597 | 11,623 | 11,657 | 11,670 | 11,760 | 11,774 | 11,794 | 11,856 | 11,907 | 11,957 | 11,947 |
| | +23 | +11 | +53 | +41 | +14 | +32 | +26 | +34 | +13 | +90 | +14 | +20 | +62 | +51 | +50 | -10 |
| 梅田地区 | 14,934 | 14,962 | 15,056 | 15,135 | 15,163 | 15,186 | 15,255 | 15,275 | 15,297 | 15,474 | 15,497 | 15,628 | 15,690 | 15,732 | 15,780 | 15,715 |
| | +6 | +28 | +94 | +79 | +28 | +23 | +69 | +20 | +22 | +177 | +23 | +131 | +62 | +42 | +48 | -65 |
| 南森町地区 | 9,369 | 9,388 | 9,331 | 9,331 | 9,331 | 9,331 | 9,341 | 9,396 | 9,396 | 9,453 | 9,480 | 9,489 | 9,508 | 9,489 | 9,508 | 9,508 |
| | -7 | +19 | -57 | +0 | +0 | +0 | +10 | +55 | +0 | +57 | +27 | +9 | +19 | -19 | +19 | +0 |
| 淀屋橋・本町地区 | 11,191 | 11,175 | 11,200 | 11,231 | 11,247 | 11,287 | 11,315 | 11,327 | 11,356 | 11,388 | 11,407 | 11,421 | 11,452 | 11,467 | 11,485 | 11,513 |
| | +33 | -16 | +25 | +31 | +16 | +40 | +28 | +12 | +29 | +32 | +19 | +14 | +31 | +15 | +18 | +28 |
| 船場地区 | 9,999 | 10,004 | 10,093 | 10,143 | 10,167 | 10,213 | 10,228 | 10,266 | 10,271 | 10,350 | 10,358 | 10,336 | 10,399 | 10,445 | 10,524 | 10,518 |
| | +19 | +5 | +89 | +50 | +24 | +46 | +15 | +38 | +5 | +79 | +8 | -22 | +63 | +46 | +79 | -6 |
| 心齋橋・難波地区 | 11,865 | 11,834 | 11,875 | 11,902 | 11,868 | 11,949 | 11,962 | 11,962 | 11,962 | 11,962 | 12,068 | 12,122 | 12,513 | 12,645 | 12,671 | 12,646 |
| | +0 | -31 | +41 | +27 | -34 | +81 | +13 | +0 | +0 | +0 | +106 | +54 | +391 | +132 | +26 | -25 |
| 新大阪地区 | 10,397 | 10,443 | 10,523 | 10,522 | 10,516 | 10,521 | 10,513 | 10,623 | 10,594 | 10,797 | 10,751 | 10,763 | 10,797 | 11,022 | 11,147 | 11,147 |
| | +70 | +46 | +80 | -1 | -6 | +5 | -8 | +110 | -29 | +203 | -46 | +12 | +34 | +225 | +125 | +0 |

出所：三鬼商事株式会社

大阪オフィスエリア 最新オフィスビル

オービック御堂筋ビル

- 2013年度に決定した御堂筋高さ制限解除の第1号プロジェクトとして2020年1月に竣工。ホテルやオフィス、多目的ホール・貸会議室などで構成する複合ビルで、規模は地上25階、地下2階、高さ116.35m。
- 1階にエントランスや店舗、2階に多目的ホールや貸会議室、3～13階にオフィス、15階にホテル「ザ ロイヤルパークホテル アイコニック 大阪御堂筋」のロビーとレストラン、16～25階が同ホテルの客室（352室）。



開発地区概要

| | |
|-------|---|
| 名称 | オービック御堂筋ビル |
| 事業主体 | 株式会社オービック |
| 所在地 | 大阪府大阪市中央区平野町四丁目2番3号 |
| 最寄駅 | 大阪メトロ御堂筋線 淀屋橋駅 / 大阪メトロ御堂筋線 本町駅 / 京阪電気鉄道京阪線 淀屋橋駅 |
| 敷地面積 | 3,924.19㎡ |
| 延床面積 | 55,753.13㎡ |
| 建物規模 | 地上25階、地下2階 高さ約116.35m |
| 開業 | 2020年3月 |
| 用途 | 事務所、ホテル、店舗、ホール、貸会議室 他 |
| 基準階面積 | 1,877.88㎡ |
| 基準天井高 | 3,000mm |
| 基準床荷重 | 500kg/㎡ |

出所：株式会社オービック プレスリリース等より作成

Topics

働き方改革とオフィスニーズ

「働き方改革」によって、企業はもとより、オフィスワーカーの働き方、場所が多様化しています。日々変わっていく情勢と、よりよい生産性、環境を含めたオフィスニーズおよび、最新のトレンドをまとめました。

働き方改革と賃貸オフィスマーケット

- 働き方改革が進展する中、オフィス環境の改善を図る事例がみられる。最近では社員の健康増進や生産性向上の観点から、ABW (Activity Based Working: 仕事内容に合わせて働く場所・時間を選ぶ働き方) の導入や目的に応じた多様なデスクを設置した執務スペースの整備、ラウンジの設置など、様々な取組がみられ、今後こうした動きは拡大していくと考えられる。
- 東京都心部では2018年以降オフィスビルの大量供給が継続しているものの、賃貸マーケットにおける空室率は低下傾向が続いてきた。立地改善、面積拡張を目的とする移転等により相当程度のオフィス需要が生じ、新規供給床が順調に消化されてきたことが主な要因と考えられるが、その背景の一つには働き方改革によるオフィス環境の改善があるとみられる。



シェアオフィス・コワーキングスペースの動向

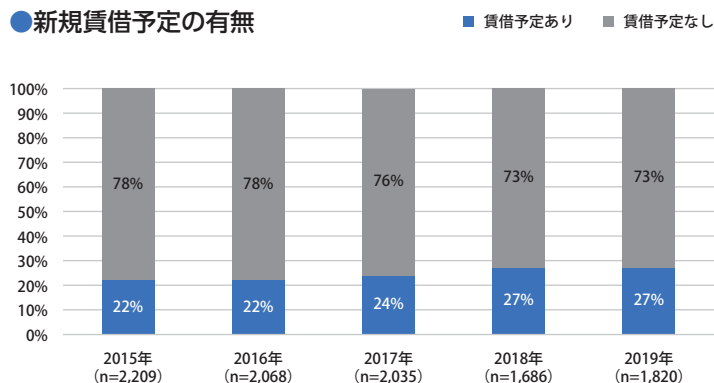
- 近年、シェアオフィスやコワーキングスペース（以下、シェアオフィス等）の新設が相次いでおり、賃貸オフィスの稼働率向上の要因の一つになってきた。
- 企業がシェアオフィス等を利用する目的としては、企業規模が短期的に変動しやすいスタートアップ企業・ベンチャー企業による利用、大手企業のプロジェクトチーム単位での利用、他企業との接点の構築、働き方改革の一環として自宅周辺での勤務体制の構築、営業の立ち寄り拠点としての利用、自社オフィスのない地域への出張時の一時利用など様々である。
- シェアオフィス等は、オフィスの集積度合いが高い都心部のみならず、郊外部に設置される事例もみられる。他企業との接点の構築は特に都心部のシェアオフィス等で相対的に利用者が多いとみられる。他方、郊外部のシェアオフィス等では自宅付近での勤務が可能となるため、働き方改革の一環として利用されている面が相対的に大きいと考えられる。
- 景気後退局面においては、企業業績の悪化に伴い、大手企業のプロジェクトチーム単位での利用や他企業との接点の構築を目的とする利用など、景気変動に左右されやすい理由での利用が減少する可能性があるものの、働き方改革の一環である営業の立ち寄り拠点や自宅周辺での勤務のための利用などへの影響は相対的に小さいと考えられる。また、入居時の負担が少ない点から、小規模企業を中心に、一般的な床賃借からシェアオフィス等への切り替えが生じる場合もあるとみられる。なお、今回の新型コロナウイルス感染症を教訓に、中長期的には事業継続の観点から業務拠点の散在化が進み、シェアオフィス等の利用が後押しされる可能性が考えられる。



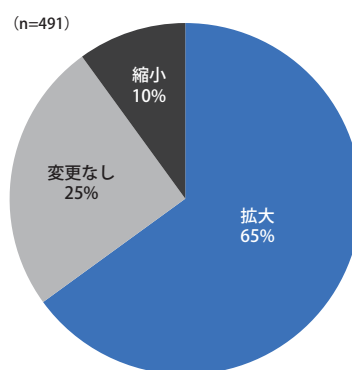
東京23区のオフィスニーズ動向

- 新規賃借予定のある企業は27%。このうち6割以上が面積拡大を予定。
- 新規賃借理由は「業容・人員拡大」が44%。過去10年で最大の回答割合。次いで、「立地の良いビルに移りたい」、「1フロア面積が大きなビルに移りたい」が続いており、積極的な移転理由が上位を占めている。
- 東京都心部では2018年以降オフィスビルの大量供給が継続しているものの、オフィス需要は堅調に推移し、賃貸マーケットにおける空室率は低下傾向が続いている。この背景の一つには、企業による積極的理由の移転が相当程度生じたことが考えられる。

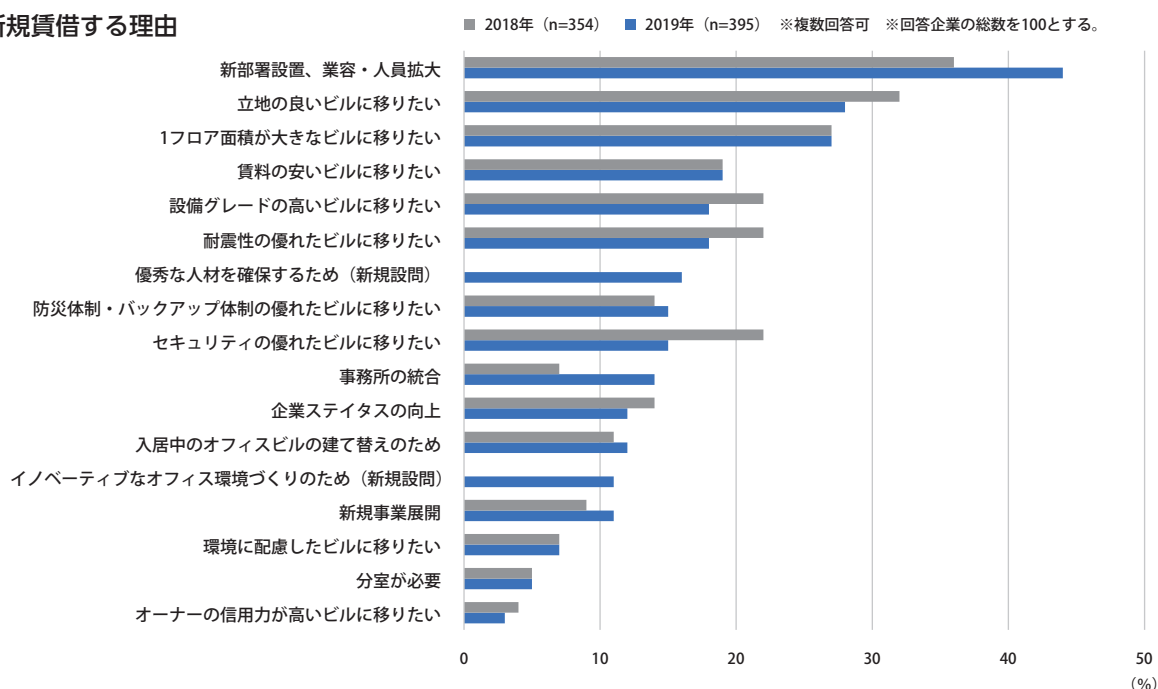
● 新規賃借予定の有無



● 新規賃借予定面積の拡大縮小割合



● 新規賃借する理由



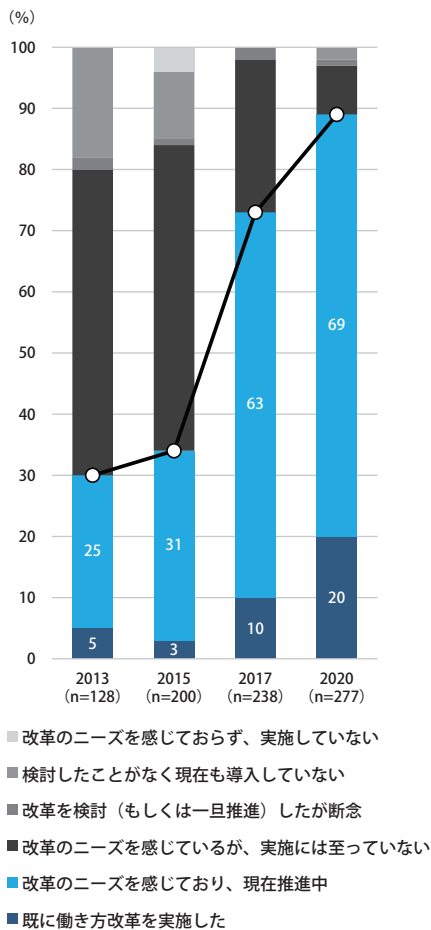
出所：森ビル株式会社「2019年 東京23区オフィスニーズに関する調査」

※主に東京23区に本社が立地する企業で資本金上位の約1万社を対象に2019年10月に実施したアンケート調査

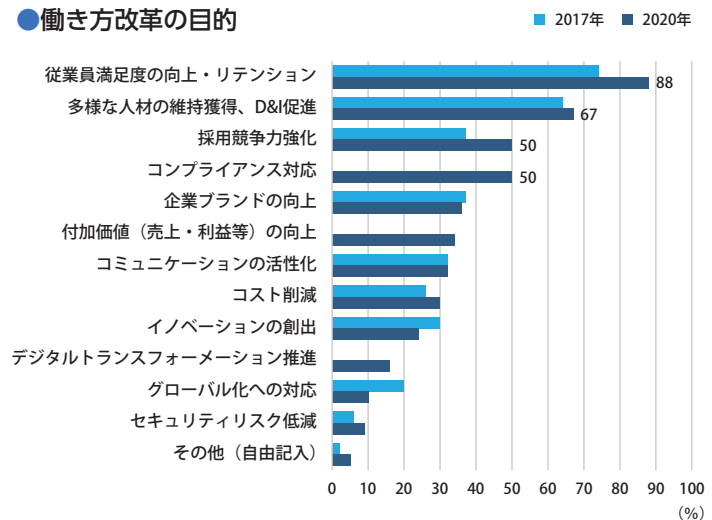
企業の働き方改革の取り組み状況

- 「働き方改革を推進中」または「実施した」企業の割合は年々増加しており、直近では約9割に達している。
- 働き方改革を実施する目的は「従業員満足度の向上・リテンション」が最多。次いで、「多様な人材の維持獲得、D&I 促進」、「採用競争力強化」、「コンプライアンス対応」と続いており、人材に関する事項が上位を占めている。
- 企業が実際に検討している施策の上位5位をみると、「オフィス環境の整備」が第5位にランクインし、2017年と比べて5%pt増加。
- 近年、人材の観点から、従業員の健康増進や生産性向上を視野に入れたオフィス整備を図る事例が複数みられる。

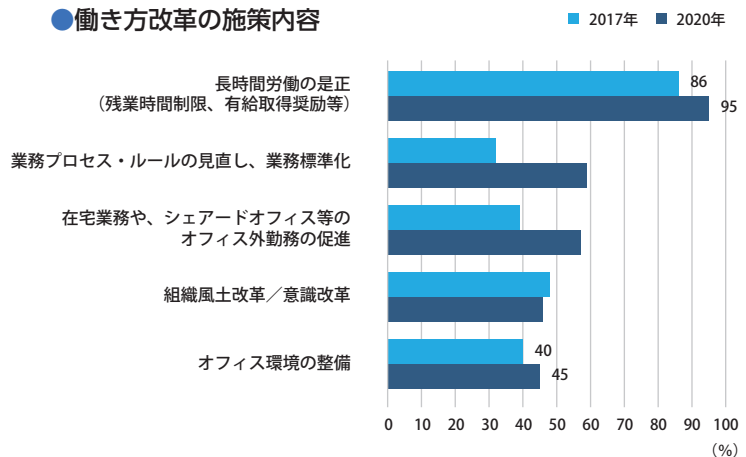
●働き方改革の取り組み



●働き方改革の目的



●働き方改革の施策内容



出所：デロイト トーマツ グループ「働き方改革の実態調査2020」
 ※2019年10月～12月に日本企業を対象に実施したアンケート調査

オフィス事例 1

竹中工務店東京本店オフィス

出所：株式会社竹中工務店 プレス資料

働き方改革を推進する中、従業員の健康増進や生産性向上を視野に入れた改修工事を実施

目的

働き方改革の推進による従業員の健康増進や生産性向上

特徴

新築当時から取り組み

- 光庭を中心としたワークプレイス
- 自然採光・自然換気
- 活用頻度の高い吹き抜け階段
- 運動しやすい屋外散策路 等

改修工事・運用改善

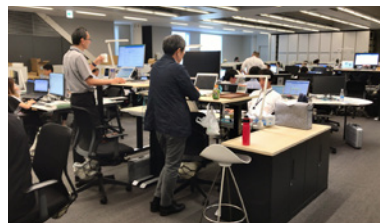
- 働き方の視点から（ABWのオフィス／昇降式デスク／集中スペース／屋内の緑化・水景の導入）
- 社員食堂メニューの多様化や健康食の推進、リラックス空間としてラウンジ新設
- メンタルヘルスプログラムや有給休暇制度等の社員サポート体制



緑と水を配置したワークラウンジKOMOREBI



ラウンジ設置による吹き抜け屋内階段の利用促進



昇降式デスクの導入

オフィス事例 2

SBテクノロジー本社オフィス

出所：SBテクノロジー株式会社 web サイト

“意識の変化を促す場”としてオフィスが活かされることを狙いにオフィスを設計。技術会社のメンバーはオフィスに滞在する時間が長いことから、快適に過ごすことができる場になることを重視している。

目的

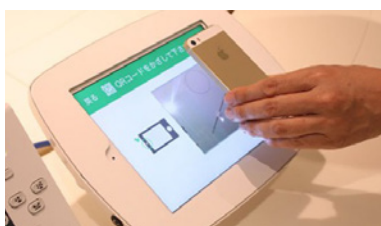
社員のコミュニケーションの円滑化と活性化、快適性の向上

特徴

- 約1,800坪の広いオフィスを仕切る壁はなく、ワンフロアに約700名の社員が勤務。部署や役割を超えて社員同士が自然と集まるようなオフィスにしている。
- 待ち時間を意識させないようにするため、受付にはサイネージを設置し、季節に応じたイメージを背景に、各種情報を配信。
- 独自開発したiPad対応の受付システムからQRコードの利用等により、お客様をスムーズに受付。
- 執務エリアでは、一切の壁のない開けた空間により円滑なコミュニケーションが図れると同時に、周囲のグリーンベルトにより窓から距離があるため、外気温の影響も最小限に抑えている。



受付サイネージ



受付システム（独自開発）



執務室

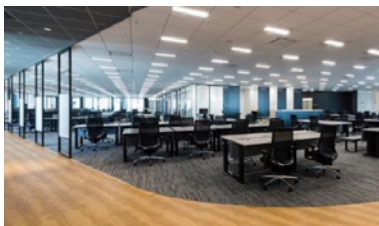
移転後の新本社では、「社員の move（動く）を加速し、新たな付加価値を生み出すオフィス」を実現するため、“move”をコンセプトに、オフィス空間の設計、IT/ICT ツールの活用において様々な創意を盛り込み、物理的・心理的な壁を徹底的に取り払っている。

目的

「自由闊達で働きがいのある職場」の実現を目指し、旗艦ビルである『赤坂インターシティAIR』に本社を移転

特徴

- 壁・デスクパーティションを取り払い、本部長個室を全廃、周囲の状況を自然と感じ取れるオープンな執務空間を創出。本社内の約7割の部署がフリーアドレスを選択、統一されたデスク・チェアと敢えて不規則に配置した千鳥型のデスクレイアウトがフラットな組織運営を促進。また、健康経営を意識し、自席全席に昇降デスクを採用。
- ミーティング・セミナー・イベント、モーニング・ランチ・バータイムと様々な用途で、オン・オフ問わず一日中、社員が「集い」「交わる」多目的空間をオフィスの中央に設置。壁面をガラスとし、素材のつながりをもたせることで、執務空間との一体感を醸成。
- ハドルミーティング（必要なときにサッと集まり、意思決定後はパツと解散して仕事に戻るような機動的なミーティング）が可能なBIG TABLEを採用。多様なスタイルの会話を実現し、相互理解を深めるとともに、社員の一体感を生み出す。
- 社員全員にシンクライアントのモバイルPCとiPhoneを支給するなどIT/ICT環境を充実し、ABWを実現。



社員同士相互に状況が見える執務エリア



社内外の新鮮な情報に触れる MOVALU*

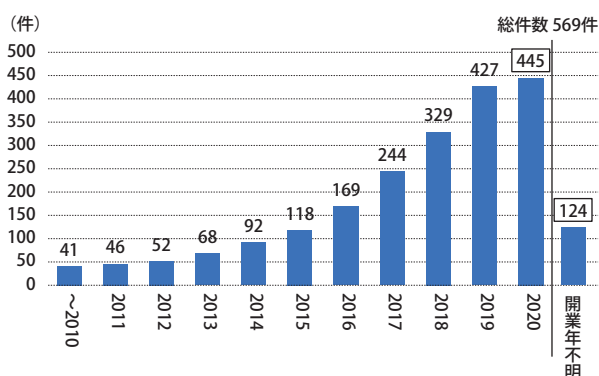
* オフィスコンセプト“move”と価値を意味する“value”を組み合わせた造語



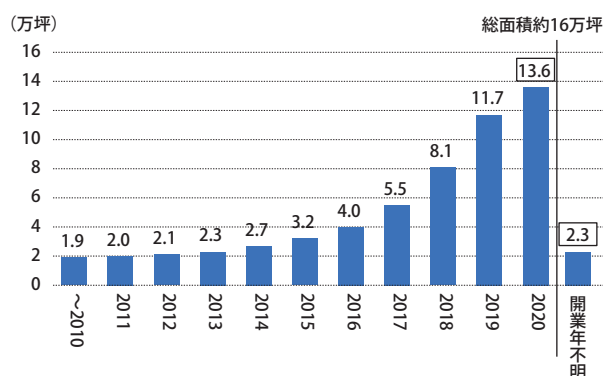
東京23区のフレキシブルオフィス市場動向

- フレキシブルオフィスは年々増加し、近年その増加スピードは加速しており、東京23区内のフレキシブルオフィスは569件。総面積は約16万坪で、オフィスストックの約1.2%を占める。
- 企業がシェアオフィス等を利用する目的としては、企業規模が短期的に変動しやすいスタートアップ企業・ベンチャー企業による利用、大手企業のプロジェクトチーム単位での利用、他企業との接点の構築、働き方改革の一環として自宅周辺での勤務体制の構築、営業の立ち寄り拠点としての利用、自社オフィスのない地域への出張時の一時利用など様々である。

●フレキシブルオフィスの累計件数



●フレキシブルオフィスの累計面積



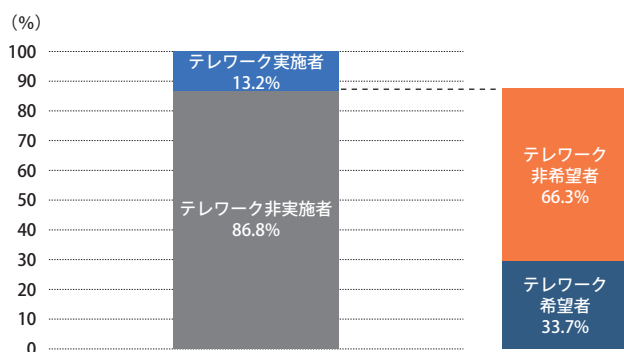
出所：株式会社ザイマックス不動産総合研究所「フレキシブルオフィス市場調査2020」

※本調査では、「フレキシブルオフィス」を「一般的な賃貸借契約によらず利用契約を結び、事業者が主に法人ユーザーに提供するワークプレイスサービス」と定義

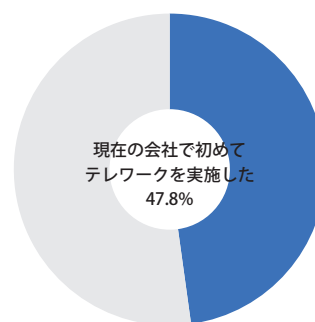
新型コロナウイルスの感染拡大とテレワークの利用

- 新型コロナウイルスによるテレワークへの影響についての緊急調査（2020年3月9日～15日実施）によると、正社員におけるテレワーク（在宅勤務）の実施率は13.2%。テレワーク実施者のうち、現在の会社で初めてテレワークを実施した人は半数近い47.8%
- テレワークを実施していない人のうち、「希望しているができていない」割合は33.7%。新型コロナウイルスの感染拡大で、テレワークの潜在ニーズが高まっている可能性が考えられる。また、テレワークに関しては、近年の働き方改革の進展の中で導入企業が増加してきていたとみられるが、今回の感染拡大を教訓に、今後利用が更に拡大される可能性が考えられる。

●テレワークの実施状況と希望状況



●テレワーク実施者のうち、現在の会社で初めてテレワークを実施した人の割合



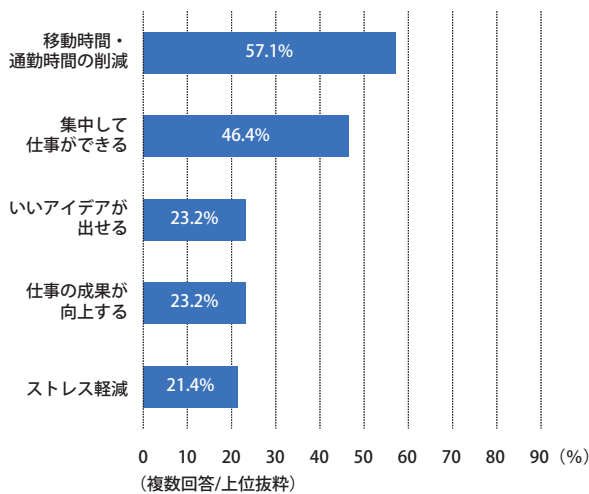
出所：株式会社パーソル総合研究所「新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査」

※2020年3月9日～3月15日に実施した調査会社モニターを用いたインターネット定量調査。調査対象者は全国・正社員・20～59歳男女・勤務先従業員数10人以上、21,448人

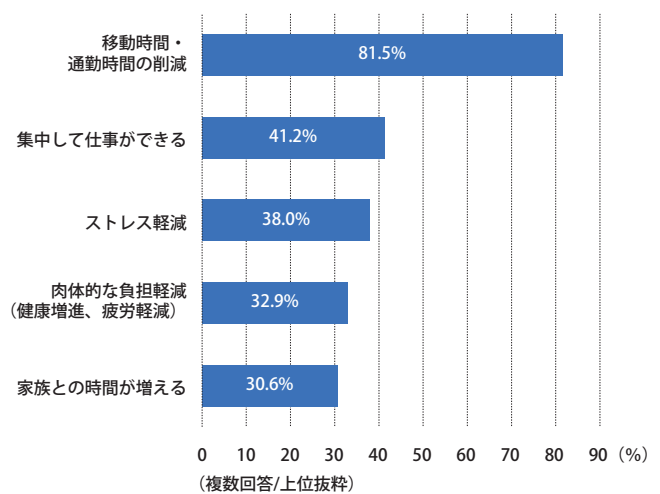
テレワーク利用実態

- 利用者が実感するレンタルオフィス・シェアオフィス等の最大のメリットは「移動時間・通勤時間の削減」、次いで「集中して仕事ができる」。在宅勤務と比べて、「いいアイデアが出せる」、「仕事の成果が向上する」が上位にランクイン。
- 働き方改革の効果実感について、テレワーク実施有無別にみると、効果を感じている（「非常に感じている」と「やや感じている」）割合はテレワーカーの方が23.1%pt高い。

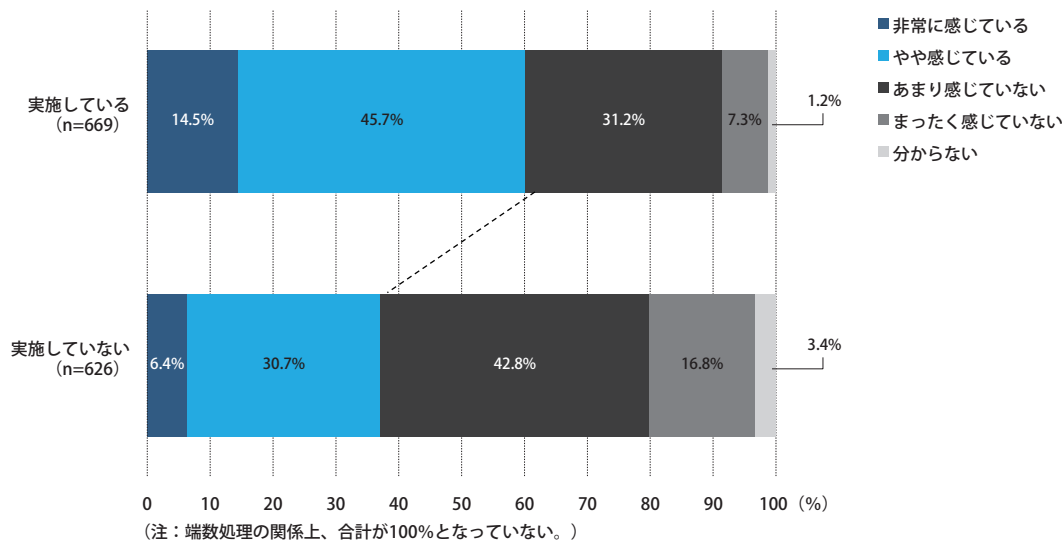
● レンタルオフィス・シェアオフィス等のメリット



● 在宅勤務のメリット



● <テレワーク実施有無別>働き方改革の効果実感



仕事のリモート化が進む将来、 オフィスが果たす機能とは？

2020年4月某日朝7時、いつもなら出社の準備をしている時間。仕事開始までかなり余裕がある。普段は満員電車で揺られて読む部下の報告に、心なしか丁寧に返信する。CCメールも読んだ。朝活の一つでもやってみようかという気持ちになる。WEB会議やチャットによるコミュニケーションも慣れるまで大変だったが、なんとかなってきた。それなりに残業したと思ってはまだ20時。十分家族との夕食も可能な時間。たまにハンコをつきに出社する必要はあるが、それも気分転換になる。在宅勤務も悪くない。

ふと、もっと、テレワーク^(※1)を前向きに活用できる企業、ビジネスパーソンが生き残るんだろうな、自分についていけるだろうかと不安になる。

在宅勤務下の筆者の日常である。

近年、柔軟な企業のあり方やスタッフの働き方を提案するITツールの開発がめざましく、コロナ禍もあって、それらツールを活用した在宅勤務は大いに普及した。ただ、本来のテレワークは働き方改革の一手段であり、就業者に対する在宅勤務の許容という側面だけでなく、顧客との距離を縮めたり、イノベーションを惹起したり、企業活動の拡大にも資する取り組みのほずである。

本来のテレワーク就労とはどのような形なのだろうか。そしてそのときに、これまでカイシャ・本社など呼んできた、拠点としてのオフィスはどのような機能を必要とするのだろうか。

本稿では、前段で、テレワーク就労を支えるIT技術を紹介し、本来のテレワーク環境作りのヒントにしたい。そして後段で、これら技術が導入されたあとに残る、拠点としてのオフィスの役割について考えてみたい。



※1.総務省はテレワークを「ICT(情報通信技術)を利用し、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方です。」と定義している。

(https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/joho_tsusin/telework/18028_01.html)

※2.<https://www.soumu.go.jp/johotsusintokei/whitepaper/ja/h30/pdf/index.html>

テレワークの課題とITツール

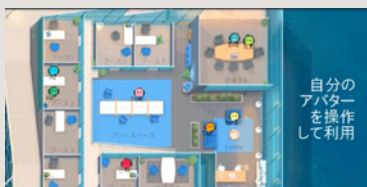
まず、テレワークにおいて、ITツールがサポートしなければならない課題とはなんだろうか。

2018年に総務省がまとめた「平成30年版 情報通信白書」(※2)によるアンケートや、筆者の実体験、他社からのヒアリングを元に、以下の5つに分類した。

- ① コミュニケーションの支援
- ② ワークフローの整理と進捗の管理や共有
- ③ セキュリティの強化と維持
- ④ 環境整備コストの低減
- ⑤ 職員のテレワーク意識改革

これらの課題を克服するためのITツールは、既に数多く登場している。

①のコミュニケーションの支援ツールとしては、各種WEB会議、チャット、メールサービスが考えられる。例えばチャット・テレビ会議・電話会議ツールのsococoは、ツール内にバーチャルオフィスを設置し、アバターに”出社”させて互いの状況を共有している。

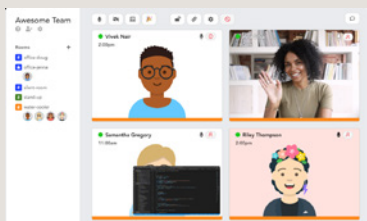


株式会社テレワークマネジメント [sococo]

この和製ツールは、ファミコン世代の共感を呼びそうな、ほのぼのとした仕上がり。簡易な表現で通信負荷を抑えながら、就業状況の共有を可能にしている。実際に話したい時は1クリックでテレビ電話が起動する。社長自身が夫の転勤と出産により当時勤めていた会社をやむなく退社した後、「在宅でもしっかり働ける会社を作りたい」と会社を設立。ネットオフィスというコンセプトのもと、IT関連業務を受託し、全国各地に在住する約110人のスタッフ(業務委託)とチーム体制で業務を行っている。

出典: <https://www.telework-management.co.jp/services/tool/sococo/>

また、Pragliを使えば、話したい相手が今誰と話しているのかが一目瞭然なので、web会議特有の閉鎖的環境がなくなる。また、集中したい時の”自習室”や、雑談したい人のための”給湯室(water cooler)”まである。

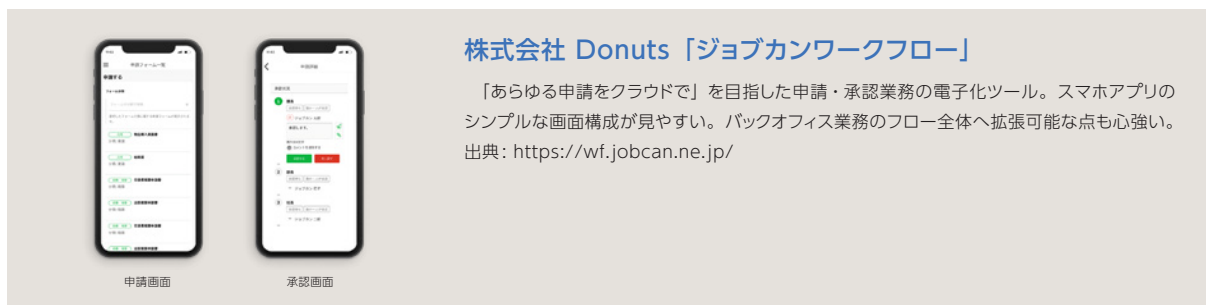


Pragli [Pragli]

今年4月に開始したばかりのコミュニケーションツール。画面表示を、写真またはアバターで選択できる。メンバーが通話可能かどうかなどの状況把握は、キーボードやマウスの利用状況やヘッドフォンなどから認識できるよう工夫されている。「今電話して大丈夫ですか?」は死語になるだろう。Outlookやslackなどの従来アプリとのデータ連携もできることから、スケジュールやタスク管理も一括でできる。

出典: <https://pragli.com/>

②の問題については、勤怠管理、タスク管理、電子決裁ツールの便利さが徐々に認知されつつある。例えばジョブカンワークフローのようなオンライン稟議・決裁ツールの活用が進めば、冒頭のようにハンコをつきに出社することがなくなる。少しさみしい気もするが。



更にTodoistは、単なるタスク管理としての役割だけでなく、家庭の良き夫として機能するかどうかという重要な役割を担ってくれるツールになる、そうだ。



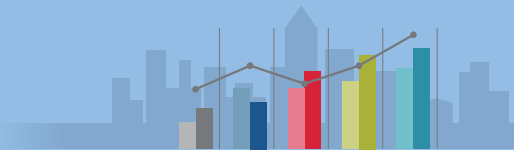
その他、③のセキュリティ問題の解決には、社内よりも堅牢なデータセンターの活用や、センサーを使った不審者や社員による不審行動のログ、デスクトップ仮想化など、多くのICT企業がソリューションを持っているだろう。④の問題は、テレワークを見据えた業務領域の切り分けや、汎用性の高いバックオフィス業務についてはクラウド型のパッケージシステムの活用によるライフサイクルコストの低減などが検討可能だろう。

⑤については、コロナ禍によるテレワークの社会的認知により、既に大きく改善した感がある。今後シェアオフィスなど、いわゆる”都会のオフィス”でなくとも働ける各種サービスの活用によって更に一步前進することが期待される。

これらの普及により、従来”テレワークの課題”と思っていたことが解消されるのはもちろんだが、それ以上に、これらツールは、単にリアルな職場環境を代替する手段としてではなく、本来目指していた、これまでの就業環境を超えるパフォーマンスを成し遂げるための道具として強力に普及していきだろうし、そうあって欲しい。

※3.例えば、NEC 働き方見える化サービスPlus (<https://jpn.nec.com/products/bizpc/promotion/hatarakikata/index.html>) や、Qasee(<https://qasee.jp/>) など。必ずしも、本文に書かれている定量化機能を実装しているわけではない。

※4.RECOG (<https://www.recog.works/ja/>)



さて、上記のITツールによって「場所や時間を有効に活用できる柔軟な働き方」が実現し、部下が高いパフォーマンスを成し遂げたとして、そのパフォーマンスの高さをどう評価したらいいのだろうか。AI代替、第四次産業革命などの言葉がもはや一般化した近い将来、大量で単純な作業はもはや機械に代替されるとして、企画・交渉・調整・研究・創発・試作など、リモート化すると定量化が難しい作業こそが人間の領域として重要になってくる。成果の在り方も、多様化・柔軟化は必要だろう。それを支援する仕組みはないか。



例えば、PC活動の可視化については、作業ログを使ったツール^(※3)がある。これをどう活用するのがいいのか。毎日7時間働かなくても、2時間で充分成果を挙げられる社員には、そもそも活動を可視化する必要はないかもしれない。しかし、例えば、外交的な社員の地道で細やかな営業努力はなかなか可視化しにくい。これを評価するために、顔認証センサー+音声認識センサーで、電話や問い合わせ対応の量と質を可視化する方法がある。その他にも、内向的な人の成果を測るためには、文字入力数の可視化を通じて試行錯誤量の推定が可能だろうし、研究肌のメンバーがいれば、その将来性や存在価値を可視化するツールとして、ネット検索量の可視化やテキストマイニングで思索の量と幅広さを定量化できないか。更に、ムードメイカーの成果を可視化するツールとしては、RECOG^(※4)などのアプリを活用するの一手だろう。このように、作業ログツールは、管理のためというよりも、各自が、自身の作業をより良く定量化できるものを選択し、それをアピール材料として使っていけるような文化を醸成できないか。



本音を言えば、今後さらに高度化し、自分がついていけなくなった領域で成果を挙げってくれる部下を適正に評価したい。そのようなツールはないか。冒頭で朝活を匂わせておいてツール頼みではいかにも心許ないが、技術の向上が変革するのは働き方”だけではない。日々、より多岐に亘り、柔軟に、かつスピードアップしていくビジネス環境についていくために、ITツールをうまく使いこなしたい。



オフィスの再定義

今後、ITツールの活用が進めば、これまでの社員集合型オフィスが持っていた、作業、管理、会議、情報保有、顧客との連携などの機能は、必要条件ではなくなるだろう。しかし一方で、大手のインターネットプロバイダやICTソリューション企業においてはテレワークが禁止され、むしろ世界各地に独創的なオフィスを構築していると聞く。日本においてもIT企業は渋谷に集中して家賃を高騰させるなど、テクノロジー活用による多拠点化支援の雄であるはずのIT企業は集合型オフィスをなくす方向には動いていない。今後のオフィスに必要な機能とは何だろうか。例示しながら考えてみたい。

①企業の「顔」としてのオフィス

多拠点化が進んでも、集合拠点にその企業の姿勢・技術・理念・ブランディングイメージが最も良く表れることに変わりはない。むしろ、そのような「顔」としての機能が強化・純化されていくかもしれない。ITを活用してエントランスで研究成果を実演したり、リモート中の社員による作業をリアルタイム集計して表示し、集合的な”当社の頭脳”を表示してもいいかもしれない。ここでは、自社の商品を体験する場と位置付けた事例、敢えてギャラリーにした事例を紹介する。いずれも、外に対して思い切って開かれた場所を作った例であり、企業が持つ技術や理念をアピールする絶好の場所として機能している。



リコージャパン「ライブオフィス ViCreA」

社員の働き方そのものを展示する試みがある。社会環境の変化の中で表面化している企業の課題を、「経営基盤強化・ワークスタイル変革・業務プロセス改革・売上拡大」の4テーマに分類し、社内実践事例の紹介を通して、企業の価値創造への支援を行う。自ら実践した内容だからこそ、成功事例はもちろん、失敗談も含めた生のノウハウを提供できると自負している。

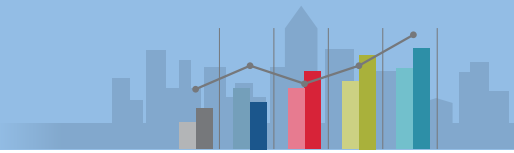
出典：<https://www.ricoh.co.jp/sales/liveoffice/>



アットホーム「明日への扉ギャラリー（予約制）」

日本の伝統文化を継承する若者たちを紹介するドキュメンタリー番組「明日への扉」は、当社が制作するCS放送コンテンツだ。番組で紹介された伝統工芸品の多くを、本社1階ギャラリーで展示しており、当社のエントランスで待ち合わせる間にそれらの作品を見ることができる。予約制で観覧することもできる。（※ 2020年5月15日時点、コロナウィルスの影響でクローズ中とのこと。）

出典：<https://www.athome-tobira.jp/>



②情報金庫としてのオフィス

前節①「顔」では思い切って外に開いた機能を紹介したが、ITの活用によって多拠点化する未来こそ、オフィスは最も閉ざされた機能としても成立する。それが情報金庫としてのオフィスという考え方だ。今日においても、顧客情報などを含む企業の重要な情報が紙で保管されていることは多い。デジタル資料であっても、インターネットやweb回線から隔絶された環境がセキュリティの確保に役立つ局面もあるだろう。もしくは、IT活用による執務の多拠点化と同時に、それら業務の全てを、社員が容易にアクセス・変更できない場所に鍵付きで保管することで事業の継続性確保を謳う企業が出てくるのではないかな。

歴史を振り返ると、機密文書の保管を得意としてきたのは銀行等の金融機関であり、金融機関が今日のビジネス環境やニーズに対応することで、情報金庫機能は代替可能かもしれない。一方で、ISMS等の情報セキュリティ認証の要件を満たそうとする結果として、執務及び資料保管の場所が、自社で運用管理を行う建物内の、物理的に施錠できるスペースに限られる場合がある。情報金庫としての機能の要否は、これらの点を相互に検討して各社において決まっていくだろう。さて、その場合の最適なオフィス立地とはどうあるべきだろうか。

③費用対効果で集約、または教育の場としてのオフィス

ふと考える。私たちはみな会社の外に最適な作業環境を用意できるのか。デスク、空調、気が散るモノや家族の存在。また、オフィス機器を自宅に設置するだけで、コスト、情報セキュリティ、防犯、防災上のリスクが高まるのではないかな。新規採用や退職への対応もしやすい。近未来的には、まだまだ「作業場所」としてのオフィス機能も費用対効果の点から選ばれることも想像に難くない。



また、確かにITツールの活用により、会議と会話の環境は実現されたが、OJTによる成長を促すことは今まで同様に可能だろうか。隣で営業電話をするメンバーの様子に「ちょっと危ないな」と気づき、重大なクレームを未然に回避できた経験はないか。部下にとっても、自ら質問しないと聞けない環境は重くないか。そこまで問題を明確化するまえに、そもそも、「なんとなく元気なさそう」という印象は、目と耳だけからもたらされるものだろうか。

リモートワークが中心となり、「背中を見せる」「察する」「共感する」といった、いわば非言語コミュニケーションが制限された環境で、企業がどのように中長期的に成長していけるのか、という問いに対する答えはまだ出ていないと思える。この答えが見いだせるまでは、まだまだ作業場所、コミュニケーション場所としての基本機能はその大きさを多少変化させながらも継続するのではないかな。

④実験場所としてのオフィス

③では費用対効果に言及したが、もしも自宅やカフェ等では決して実現できない圧倒的な性能・サービス・物量をオフィスが提供できるなら、それこそがオフィスが持つべき機能と云えないか。企業が建物全体を実験場所として提供し、社員自らが自社製品の使用実験や各種研究の成果を世に問う。場合によってはその成果は企業に還元され、企業は社会に還元する。国内にもそのような環境を整えた、技術研究所や科学研究所等と呼ばれるところが多く存在する。建物そのものでなくても、データ分析のためのクラウド環境を提供する方法もある。現物を扱う企業がIT活用によって多拠点化を図り、財務体質を改善した暁に、次なる一手として実験や研究に特化したオフィスを構えるというのは、いかにも夢がある。今日も多くの企業が次なる付加価値を模索している。オフィスが社員の研究熱を発揮する場を提供できるのか、問われる日が来るかもしれない。



⑤アイデアが生まれる場としてのオフィス

日々、多くの人々が共に過ごす場所としてのオフィス。廊下で出会った同僚と近況を報告し合ったり、ランチタイムで思いがけずブレインストーミングできたり、そこかしこで人と人とのコミュニケーションが発生する。そこで育まれる人と人との絆や、その中で生まれる創意工夫こそ、集合拠点ならではの機能と捉えることができるか。

昨今オフィスレイアウトを一新する企業には、この交流と共創への期待を意図しているものが多いように思える。プレスリリースなどを読むと、一見、IoT、センサー等といった言葉に目が行きがちだが、これらは「足元が寒くて集中できない」、「西日がまぶしいのに会議中で閉められない」「フリーアドレスで良い席がない」「ランチの椅子が足りない」といったジャマな要因を軽減して、仕事に集中するための道具である。また、シェアオフィスの活用も同じ文脈で捉えることができる。ITを活用した環境整備の恩恵を受け、仕事以外の阻害要因にジャマされず、適度に交流しながら、付加価値の創造に集中できる。共通するのは、付加価値共創の場としてのオフィスを再定義し、いくつかは成功しているという点だ。仮にITを活用して多拠点化したとしても、僕らは初対面の相手にweb会議で躊躇なく自宅とアイデアを開示するようにはできていない。それが自社ビルであれ、シェアオフィスであれ、やはり信頼関係を醸成しつつ共創できる場としてふさわしい拠点を持ちたいとのニーズは残るだろう。

ここでは、顧客のビジネスイノベーションを支援する立場として、イノベーションを生み出す為に在るべき環境の整備に長らく取り組んだ結果を、現在進行形のまま提案しようとする事例を紹介する。



日本IBM大阪事業所

2018年にオープンした、イノベーション環境の整備に力を入れたオフィス。オープンなコラボレーションスペースの確保、常務以外の全社員をフリーアドレス化するなど、ハード・ソフト面の両面から徹底したコミュニケーションの円滑化・迅速化の末にたどり着いたのがこの「アジャイルオフィス」のスタイルであり、ともに働く社員や事業を展開するパートナーとの共創の中から、次のソリューションを生み出す同社の実験場でもある。

出展：<https://www.ibm.com/blogs/think/jp-ja/osaka-new-cec-and-agileoffice/>

以上、この章ではオフィスに求められる機能について考えた。そこには最早、整然と長机の並ぶ光景はないかもしれないが、「ちょっと、オフィスに行ってくる」と言って意気揚々とオフィスに向かえる日常は、そこで働く社員にとっても、他では得難い自己実現の場所になり得るのではないだろうか。

おわりに

本稿では、前段に多拠点化のためのツールを紹介した。まだ課題は残るが、これからも多くのツールが世に問われ、より多くの課題が解決されていけよう。後段は、ツール活用の末に集合拠点たるオフィスに求められる機能を占った。

今年、僕らの会社もテレワークを試行した。在宅させたことの生産性評価などはまだこれからだ。評価したとして、生産性を取るのか、良いバランスとはどこか、生産性よりも先進性で生き残るべきか。議論はより本質化するかもしれない。それは歓迎すべきことだろう。

オフィスの再定義は企業によって異なるのかもしれない。そして、その先に問われるのは、各社において、どういう人が、どういう働き方をするのが良いか、という命題なのかもしれない。

会社概要

| | |
|--------|---|
| 社名(商号) | 株式会社オファーズ |
| 設立年月日 | 2018年(平成30年)1月15日 |
| 本社所在地 | 〒100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目6番5号 丸の内北口ビルディング12階 |
| 代表電話番号 | 03-5962-9355 |
| 代表者 | 代表取締役 大島 吾希洋 |
| 資本金 | 3.5億円 |
| 株主 | ソフトバンク株式会社 100% |
| 免許番号 | 宅地建物取引業/東京都知事(1)第101729号 一級建築士事務所/東京都知事登録第63572号 |
| 所属団体 | 公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 一般社団法人 東京都建築士事務所協会 |

お問い合わせ

株式会社 オファーズ

〒100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目6番5号
丸の内北口ビルディング12階

[TEL] **03-5962-9355** [URL] <https://ofaas.jp/>